



KALITATEEN MEMORIA MEMORIA DE CALIDADES

60 viviendas de VPO, Bloques 6, 7 y 8
U.E. N°7 Santa Marina, Etxebarri

Residencial Goiko Plaza S.L.

Las características básicas previstas para la vivienda son las siguientes:

A. ESTRUCTURA

De hormigón armado, cumpliendo código técnico de edificación y normativa EHE.

B. ALBAÑILERÍA

Cubierta

- Cubierta inclinada no transitable: Sistema de cubierta inclinada con losa armada en pendiente con aislamiento y cubrición de teja cerámica.

Fachadas

Fachada de doble hoja compuesta por medio pie de ladrillo perforado con capa de mortero hidrófugo en ambas caras y sistema de aislamiento térmico exterior SATE; en interior aislamiento térmico a base de poliuretano proyectado, cámara de aire y trasdosado de cartón yeso.

Terraza

- Pavimento cerámico antideslizante.
- Barandillas de terrazas metálicas, con vidrio en algunos casos.

Tabiquería interior

- Las divisiones interiores se realizarán con tabiquería de cartón yeso con aislamiento de lana de roca

Etxebizitzarako aurreikusitako oinarritzko ezaugarriak honako hauek dira:

A. EGITURA

Hormigoi armatukoa, eraikuntzako kode teknikoa eta EHE araudia beteaz.

B. IGELTSEROTZA

Estalkia

- Erabili ezin den estalki inklinatua: Estalki inklinatuko sistema, lauza armatua du maldan, isolatuta eta zeramika-teila estalkia duena.

Fatxadak

Adreilu zulatuko oin erdiko fatxada aireztatua, barrualdean zarpiatze hidrofugoa eta kanpoaldean artile mineralarekin egindako isolamendua duena, fatxada aireztatu eta egituraren gainean zeramikazko akabera. Barrualdean, poliuretano proiektatua eta artile minerala duen kartoi-igeltsuzko itxitura.

Terraza

- Zeramikazko zoladura irristagaitza.
- Terrazako barandak metalezkoak, kasu batzuetan, beirazkoak.

Barruko trenkadak (tabikeak)

- Barne-banaketak kartoi-igeltsuz egingo dira, harri-artilezko isolamendua gehituz horiei.

- Las separaciones entre viviendas de distintos propietarios se realizarán mediante tabique gran formato, raseado por ambas caras y trasdosado con placa de yeso por ambas caras con aislamiento de lana de roca.

Solados y revestimientos

- Cerámica en cuartos húmedos.
- Parqué laminado flotante en recibidor, pasillos, dormitorios y salón.
- Gres antideslizante de exteriores en terrazas.
- Los solados en portal y escalera serán de mármol, granito o cerámico.
- Acabado de paramentos verticales de cuartos húmedos en azulejo.

C. CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de PVC, ventanas batientes y una oscilo-batiente por estancia.
- Persianas de PVC con su cajón de recogida en PVC integrado en la misma carpintería.
- Doble vidrio con cámara.

D. CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada principal blindada de melamina acabado imitación roble, con cierre de tres puntos de seguridad y mirilla de entrada.
- Puertas interiores lisas de melamina acabado imitación roble
- Con vidriera de 4 vidrios en salón, cocina y pasillo.

- Jabe ezberdinen etxebizitzen arteko banaketak trenkada nagusi baten bidez egingo dira, bi aldeetatik zarpiatuta eta igeltsuzko plakaz bi aldeetatik itxita, harri-artilezko isolamenduarekin.

Zoladurak eta estaldurak

- Gela hezeetan zeramika
- Harreran, korridoreetan, logeletan eta egongelan parket flotatzaile laminatua.
- Terrazetan kanporako irristagaitza den gresa.
- Atariko eta eskaileko zoladurak marmolezkoak, granitozkoak edo zeramikazkoak izango dira.
- Gela hezeetako paramentu bertikalen akabera azulejuzkoa.

C. KANPOKO AROTZERIA

- Kanpoko arotzeria PVC-zkoa, leiho irekigarriak eta gela bakoitzean ardatz aldagarriko leiho-orri bat.
- Aluminiozko pertsianak, beren PVC-zko bilketa kaxarekin, arotzerian bertan integratuta, edo PVC-zko pertsiana.
- Beira bikoitza kamerarekin.

D. BARRUKO AROTZERIA

- Sarrera nagusian, haritz tankerako melaminazko ate blindatua, hiru segurtasun-puntuko itxiturarekin eta sarrerako behatxuloarekin.
- Barruko atea, haritz tankerako melaminazkoak.
- Lau beirako beiratea sukaldean, egongelan, eta korridorean.

- Rodapié a juego con la puerta, en habitaciones, pasillo y salón.
- Manillas cromadas con roseta cromada.

E. DECORACIÓN

- Falso techo de placas de yeso en todas las estancias de la vivienda. Siempre que el Código Técnico (normativa acústica) lo permita.
- Revestimientos de paramentos verticales con lucido de yeso sobre tabique y acabado general de paramentos verticales y techos con pintura blanca.

F. INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

- Instalación de calefacción según Instrucciones y Reglamentos vigentes.
- La instalación de calefacción y agua caliente será mediante caldera centralizada de gas natural con contadores individuales en rellano y apoyo de aerotermia o placas solares según código técnico vigente, u otro sistema que garantice mínimamente una eficiencia energética similar.

G. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Red de saneamiento y desagües realizada en tubería de PVC, según normativa vigente y dispondrán de contador individual.
- Grifería monomando modelo Victoria de la marca Roca o similar en todos los elementos de baño y aseo.
- En baño principal:
 - Bañera en color blanco de la marca Roca modelo Continental

- Atearekin bat datorren zokaloa geletan, korridorean eta egongelan.
- Heldulekuak erroseta kromatuzkoak.

E. DEKORAZIOA

- Etxebizitza guztietan igeltsuzko sabai faltsua, kode teknikoak (araudi akustikoak) horretarako aukera ematen badu.
- Apaindura bertikalak trenkada gaineko igeltsu luzituarekin estaliko dira, eta apaindura bertikalen amaiera orokorra eta sabaiak pintura zuriz.

F. BEROKETA SISTEMA

- Berokuntza-instalazioa indarrean dauden jarraibide eta araudia errespetatuz.
- Berokuntzaren eta ur beroaren instalazioa gas naturaleko galdara zentralizatuaren bidez egingo da, banakako kontagailuak jarriz eskailera-buruan, eta indarrean dagoen kode teknikoaren arabera aerotermiarekin edo eguzki-plakekin lagunduta, edo gutxienez antzeko energia-eraginkortasuna bermatuko duen beste sistema baten bidez.

G. ITURGINTZA ETA SANEAMENDU SISTEMA

- Indarrean dagoen araudiaren arabera PVCzko hodiak saneamendu-sarean eta hustubideetan; kontagailu indibiduala izango dute.
- Roca markako Victoria aginte bakarreko txorrota, edo antzekoa, bainuko eta komuneko elementu guztietan.
- Bainugela nagusian:
 - Bainuontzi zuria, Roca markako Continental modeloa.

- Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco de la marca Roca modelo Victoria
- Inodoro de porcelana vitrificada de color blanco con tapa de la marca Roca modelo Victoria
- En aseos:
 - La ducha será de color blanco de la marca Roca modelo Italia.
 - Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco de la marca Roca modelo Victoria
 - Inodoro de porcelana vitrificada de color blanco con tapa de la marca Roca modelo Victoria

Se podrá cambiar de marca y modelo de aparatos sanitarios y/o grifería si la Dirección de Obra lo estima oportuno, siempre sin mengua de las calidades determinadas.

H. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, RD 842/2002.

I. INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

- Instalación general de telecomunicaciones previstas para Telefónica y Euskaltel (si existen infraestructuras) según RDL 346/2011.
- Videoportero.
- Toma de televisión en dormitorios, salón y cocina según Proyecto de Telecomunicaciones.

- Beiraztutako-portzelanazko konketa eseki zuria, Roca markako Victoria modelo.
- Beiraztutako-portzelanazko komun zuria, Roca markako Victoria estalkia duena.
- Komunean:
 - Dutxa zuria, Roca markako Italia modelo.
 - Beiraztutako-portzelanazko konketa eseki zuria, Roca markako Victoria modelo.
 - Beiraztutako-portzelanazko komun zuria, Roca markako Victoria estalkia duena.

Obra-zuzendaritzak egoki irizten badio, higiene-ontzien eta/edo txorroten marka eta modelo aldatu ahal izango dira, aipatutako kalitatean eragin gabe.

H. INSTALAZIO ELEKTRIKOA

Instalazio elektrikoa behe-tentsioko Araudi Elektroteknikoaren arabera, RD 842/2002.

I. TELEKOMUNIKAZIO-INSTALAZIOA

- Telefonarentzat eta Euskaltelentzat aurreikusitako telekomunikazio-instalazio orokorra (azpiegiturarik balego), RDL 346/2011 arabera.
- Bideo-atezaina.
- Telebista-entxufea logeletan, egongelan eta sukaldean, telekomunikazio-proiektuaren arabera.

J. GAS

Cumplimiento de reglamentación de Gas Euskadi.

K. GARAJES Y TRASTEROS

- Solera de hormigón pulida en cuarzo en garajes
- Plaqueta cerámica en trasteros de bajo cubierta
- Instalaciones y Señalización según normativa.

L. OTRAS CARACTERÍSTICAS

Cumplimiento del Código Técnico de Edificación.

OBSERVACIONES

- La descripción de la presente Memoria de Calidades tiene carácter de avance o reseña, siendo los arquitectos autores del proyecto y Directores de Obra, los que por razones técnicas, interpreten o diriman sobre posibles variaciones y normas de ejecución, y siempre sin mengua de las calidades determinadas.
- La dimensión de los pilares en los planos de planta es la sección media, pudiendo variar la misma en más o menos, según la altura de la planta, pudiendo aparecer nuevas mochetas no reflejadas en los planos. Debido a la afección de las instalaciones, podrán aparecer nuevos elementos salientes, con sus mochetas no reflejadas en los planos.

J. GASA

Gas Euskadiren araudia beteko da.

K. GARAJEAK ETA TRASTELEKUAK

- Garajeetan kuartzoan leundutako hormigoizko zola.
- Teilatupeko trastelekuetan zeramikazko plaketak.
- Instalazioak eta seinaleztapena araudiaren arabera.

L. BESTE EZAUGARRI BATZUK

Eraikuntzako Kode Teknikoa beteko da.

OHARRAK

- Kalitateen Memoria honen deskribapena aurrerapena edo aipamena da, eta proiektuaren egile diren arkitektoek eta obra-zuzendariak, arrazoi teknikoak tarteko, aldaketak eta gauzatze-arauak erabaki ditzakete, betiere zehaztutako kalitateari eragiten ez badio.
- Oinplanoko planoetan zutabeen dimentsioa tarteko sekzioa da. Sekzio hori zerbait alda daiteke, solairuaren altueraren arabera, eta planoetan islatu gabeko motxeta berriak ager daitezke. Instalazioetan izan dezaketen eraginaren arabera, koska berriak ager daitezke, horien motxetak planoetan islatu gabe.
- Obrak behar bezala egiten direla eta gremioak behar bezala koordinatuta daudela zaintzeko, erosleak ezin izango du salerosketa honen xede diren etxebizitzaren edo

- Con el fin de velar por el buen desarrollo de las obras, y la adecuada coordinación de los gremios, la parte compradora no podrá introducir en las obras de las viviendas o de los garajes objeto de esta compraventa, a operario o gremio no contratado por la parte vendedora, con anterioridad a la entrega de las llaves y al otorgamiento de la Escritura Pública de Transmisión.

garajeen lanetan saltzaileak kontratatu ez duen langilerik edo gremiorik sartu giltzak eman eta eskualdatzeko eskritura publikoa sinatu arte.